



Ing. Zdeněk Maňák, znalec

- ♦ ekonomika – *ceny a odhady nemovitostí a oceňování podniků*
- ♦ stavebnictví – *stavby obytné a stavby zemědělské*

68801 Uherský Brod, Ječná 1931, tel.: 737869986, mail: ing.z.manak@gmail.com

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3605 – 09 / 18

O ceně nemovitých věcí:

pozemků p.č.st. 516, p.č. 1724 a p.č. 3890, s domem čp. 342 a se všemi ostatními součástmi a příslušenstvím, podle LV č. 159 pro k.ú. a obec Korytná, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj

Objednatel znaleckého posudku:

Ostravská aukční síň s.r.o.
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, Poděbradova 909/41

Účel posudku:

odhad obvyklé ceny nemovitých věcí ke dni 26.2.2018, v řízení o veřejné dobrovolné dražbě, posudek lze použít nebo reprodukovat pro jiné účely pouze s písemným souhlasem autora

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně 6 příloh a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

A Nález

A.1 Podklady pro vypracování posudku

- /1/ Metodické zásady pro oceňování nemovitostí na území ČR
- /2/ Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním platném znění a vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- /3/ Malý lexikon obcí České republiky k 1.1.2018
- /4/ Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2018, RTS Brno
- /5/ Výpis z katastru nemovitostí Korytná – LV č. 159, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6.12.2017
- /6/ Kopie katastrální mapy a situace oblasti, pořízené na stránkách <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- /7/ Odhad č. 235/12/046 pro úvěrové řízení v ČMSS ze dne 4.5.2012, vyhotovil Ing. Z. Vrba
- /8/ Kupní smlouva ze dne 20.8.2012, právní účinky vkladu 8.10.2012
- /9/ Údaje z realitního trhu
- /10/ Údaje z místního šetření za účasti pana Libora Matalíka a paní Simony Chytilové, uživatelů nemovitostí, dne 26.2.2018

A.2 Úvod

Podle požadavku objednatele je úkolem znalce **stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí** podle LV /5/ k datu místního šetření, tedy ke dni 26.2.2018, pro účely realizace veřejné dobrovolné dražby. Objednatel nemá nijak zajištěn přístup k nemovitosti a proto bylo nutno dohodnout datum místního šetření s uživateli nemovitostí, tj. s bývalou majitelkou, paní Simonou Chytilovou a s jejím přítelem, panem Liborem Matalíkem. Při místním šetření žádné písemné doklady předloženy nebyly, objednatel posudku předložil doklady /5/, /7/ a /8/, zbývající podklady jsem zajistil osobně. Kopie základních podkladů pro ocenění /5/, /6/ a pořízená fotodokumentace ze dne 26.2.2018 jsou doloženy jako přílohy tohoto znaleckého posudku.

A.3 Všeobecné místopisné údaje

Korytná je zemědělskou obcí ve zdravém prostředí biosférické rezervace UNESCO – CHKO Bílé Karpaty, 11 km jižně od Uherského Brodu, podle lexikonu /3/ má obec 951 obyvatel. Do obce je pouze autobusové spojení, je zde Obecní úřad, pošta, základní síť obchodů a služeb, 5 tříd základní školy, mateřská škola, knihovna, kulturní dům, restaurace, kostel, zdravotní středisko, dům s pečovatelskou službou (charita), sportovní hala, krytý bazén se saunou, fotbalové hřiště, tenisové kurty. Zaměstnanost obyvatel je zajištěna kromě uvedených služeb i v zemědělství, většina obyvatelstva však za práci dojíždí do blízkého Uherského Brodu.

Oceňovaná rezidenční nemovitost, tj. pozemky st. 516, 1724 a 3890, s domem čp. 342, jsou situovány na jihovýchodním okraji obce, v zástavbě rodinných domů se zahradami v lokalitě Nadhumní, terén je svažité k západu, v místě je veškerá technická infrastruktura. Z pohledu oceňované rezidenční nemovitosti se jedná o polohu vhodnou, klidná lokalita v plně zainvestované novější čtvrti, s dobrou dostupností do centra obce (cca 600 m). V dané oblasti se podle platného územního plánu

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

nepředpokládá do budoucna změna situace, území je stabilizované, obytná zóna. Přístup k nemovitosti je bezproblémový, z místní komunikace na obecním pozemku p.č. 3857/6.

Rodinný dům čp. 342 s přílehlými pozemky a s objekty příslušenství je trvale obydlen panem Liborem Matalíkem a paní Simonou Chytilovou, s rodinnými příslušníky, nájemní smlouva nebyla zjištěna.

A.4 Údaje o oceňovaných objektech

A.4.1 Nemovitosti podle LV č. 159

Rodinný dům čp. 342 na pozemku p.č.st. 516 je součástí tohoto pozemku, dům je soliterní, dvoupodlažní, převážně podsklepený, obdélníkového půdorysu, hlavním vchodem z ulice orientovaný k západu. Dispozici domu tvoří byty typu 2+kk a 3+1, s možností garážovat v průjezdu do dvora:

- 1.PP - 3 sklady, dílna, kotelna, chodba, schodiště,
- 1.NP - 2+kk, koupelna, WC, chodba, schodiště, průjezd,
- 2.NP - 3+1, koupelna s WC, chodba, schodiště, balkón.

Stavba má přípojky elektřiny, zemního plynu a vodovodu, kanalizace je vyústěna do jímky, příslušenství dále tvoří sklad nářadí, zpevněné plochy, opěrné zidky a oplocení části pozemku. Pozemek je svažité k západu, tvar pozemku je obdélníkový, velmi protáhlý, o rozměrech cca 9,7 x 340 m. Veškeré pozemky a stavby příslušenství jsou užívány v jednotném funkčním celku s domem čp. 342, pozemek p.č. 3890 tvoří předzahrádku před domem, pozemek p.č. 1724 má charakter zahrady za domem.

Žádná původní stavebněprávní dokumentace nebyly předložena, podle zjištěného stavu a na základě údajů sdělených uživateli (původní majitelka domu) a údajů z Odhadu /7/ byl dům dokončen a je užíván od roku 1976, jeho stáří je tedy právě 42 roky. Dům byl stavěn svépomocí, neodborně, v důsledku nekvalitního provedení a zatékání dešťové vody na mnoha místech oprýskávají omítky, ve zdivu se místy vyskytují trhlinky, poškozené jsou malby a nátěry, původní dřevěná okna je nutno co nejdříve vyměnit, před 10 lety byly provedeny částečné úpravy a opravy v interiéru domu, celkový stav je však zanedbaný a vybavení již dosti zastaralé. Dům je ve stavu před mnoha opravami a před celkovou modernizací, popřípadě i se zateplením obvodového zdiva a půdního prostoru. Při stáří domu 42 roky je, s ohledem na zhoršený stav domu, nutno předpokládat sníženou životnost stavebních prvků oproti standardu, takže míra opotřebení domu jako celku se pohybuje v současné době v rozmezí cca 50 – 60 %.

Veškeré podlahové plochy v domě jsou určeny k bydlení ve 2 bytech a jelikož má budova pouze dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, jedná se o **rodinný dům**, podle § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v souladu s evidencí v KN /5/.

A.4.2 Rodinný dům č.p. 342

Konstrukce a vybavení:

základové pasy s hydroizolací (místy nefunkční), zdivo tl. 40 cm, stropy keramické, krov sedlový dřevěný, krytina plechová hliníková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

vápenné štukové, fasádní omítky břizolitové, vnitřní obklady běžné keramické, schodiště železobetonové s kobercem, dveře laminované i s nátěry, okna dřevěná špaletová, podlahy – PVC, koberce, keramická dlažba, ÚT s elektrokotlem, boiler, elektroinstalace 230/380 V, vodovod, kanalizace, zemní plyn, rozvody antén, 2 vany, 2 umyvadla, 2 splachovací záchody, 2 plynové sporáky, 2 digestoře.

Zastavěná plocha:

10,70 x 9,70 = 103,79 m²

Užitková plocha:

52,6 + 83,0 + 77,8 = 213,4 m²

Obestavěný prostor:

103,79 x (0,40 + 7,90 + 0,35 + 4,00/2) + 2,70 x 1,20 – 3,15 x 10,70 x 1,60 = 1.055 m³

A.5 Ostatní údaje

V LV /5/ jsou zaspány 3 pozemky p.č.st. 516, p.č. 1724 a p.č. 3890, součástí je rodinný dům č.p. 342 na p.č.st. 516. Nabývacím titulem k oceňovaným nemovitostem je kupní smlouva /8/, nemovitosti byly identifikovány podle mapových podkladů /6/, které vcelku odpovídají zjištěnému stavu. V katastrální mapě není zakreslen sklad nářadí ve dvoře za domem. Právní stav podle katastrálního zákona by měl být uveden do souladu se skutečným stavem, zakreslením budovy skladu o zastavěné ploše cca 25 m² do katastrální mapy a pokud se jedná o samostatnou nemovitost, potom i zápisem na příslušný list vlastnictví. Při ocenění nemovitostí v tomto posudku se podle dostupných informací předpokládá, že uvedený sklad nářadí je příslušenstvím domu čp. 342 a součástí pozemku p.č. 1724.

V LV /5/ je zapsáno omezení vlastnického práva k veškerým oceňovaným nemovitostem zástavním právem smluvním ze dne 20.8.2012, ve prospěch ČMSS, a.s. V kupní smlouvě /8/ nebyla žádná ujednání o omezení vlastnického práva zjištěna, informace o žádných dalších omezeních vlastnického práva nepředložil ani vlastník nemovitostí ani objednatel posudku a při ocenění se proto předpokládá, že žádná další omezení neexistují.

B Posudek

B.1 Metody ocenění

Metoda pořizovací ceny

Pořizovací cenou je cena, za kterou bylo možno danou věc pořídit v době jejího pořízení, vzniku (u staveb cena, náklady na postavení), za použití tehdy platných metodik cen a cenových relací na trhu, bez odpočtu opotřebení.

Metoda věcné hodnoty (nákladová, technická)

Reprodukční cena stavby je chápána jako součet nákladů na pořízení zcela ekvivalentní nové stavby v daném místě v době ocenění. *Věcnou hodnotou* stavby se rozumí reprodukční cena snížená o

opotřebení. Celková věcná hodnota nemovitosti pak odpovídá věcné hodnotě všech stavebních objektů, ke které se přičítá hodnota pozemků tvořících se stavbami funkční celek. Hodnota pozemků je stanovena na základě vyhodnocení realizovaných prodejů a místního trhu nemovitostí, schválených cenových map obcí nebo doporučených směrných cen pozemků pro jednotlivé zóny obcí.

Metoda výnosová (příjmová)

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitosti ve vazbě na její schopnost vytvářet výnos (zisk) z jejího pronajímání. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu (příjmy – náklady) odpovídající kapitalizační mírou, zohledňující stav na kapitálovém trhu a rizika spojená s pronajímáním nemovitosti. Výnosové ocenění je při tom založené na předpokládaných čistých výnosech (zisku) z pronájmu nemovitosti za přiměřené a za daných podmínek dosažitelné nájemné. Výnos musí odpovídat stavu objektu a možnému využití, v případě optimalizace je třeba výnos upravit o nutné náklady na stavební úpravy.

Metoda porovnávací (komparativní)

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Při hodnotovém srovnání je třeba provést korekce indikované tržní hodnoty, které odrážejí rozdíly na stavu a využitelnosti oceňované nemovitosti v návaznosti na trh nemovitostí. Je třeba vycházet z průzkumu trhu a znalostí srovnatelných realizovaných prodejů.

Cena zjištěná podle cenového předpisu

Cena stanovená pro případy vymezené zákonem /2/ podle aktuálního cenového předpisu k datu ocenění, tj. v daném případě podle zákona a vyhlášky /2/. Tato cena je často označována ve zkratce jako „cena zjištěná“, obecně je známá i jako „cena administrativní“ nebo „cena vyhlášková“. Mimo případy vymezené zákonem je toto ocenění používáno někdy jako podpůrné, pro odhad ceny obvyklé nebo tržní hodnoty.

Obvyklá cena

Některými zákony je v ČR požadováno ocenění podle zvláštního předpisu, resp. cenou obvyklou podle zvláštního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Způsoby ocenění majetku a služeb podle zákona o oceňování majetku: majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Jiný způsob ocenění stanoví zákon např. u nemovitostí. To znamená, že při oceňování nemovitostí podle zákona o oceňování majetku pro účely uvedené v ustanovení § 1 se nemůže použít cena obvyklá, pokud tak zvláštní právní předpis výslovně nepožaduje.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při výkladu uvedené definice je nutno zohlednit patrně především 2 následující aspekty. Za prvé je to výklad pojmu „obvyklá“, který je podle Slovníku spisovné češtiny chápán jako „běžná, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Za druhé je to okolnost, že se zde ve 2. větě definice hovoří o „prodejích“, tedy opakovaných činnostech a cenu obvyklou tedy nelze stanovit pro daný možný konkrétní případ jediného prodeje určitému potencionálnímu zájemci (např. prodej pozemku zastavěného cizí stavbou je očekáván především vlastníkoví této stavby, resp. prodej spoluvlastnického podílu je očekáván především dalšímu spoluvlastníkovi, resp. spoluvlastníkům apod.).

Je zřejmé, že *cena obvyklá* je velmi specifický pojem, vytvořený MF ČR především pro případy uvedené v § 1 zákona /2/, který v mezinárodních předpisech a v mezinárodních standardech nemá obdobu a nelze tedy tento pojem slučovat s pojmem cena (hodnota) tržní. Cenu obvyklou je patrně nutno chápat jako cenu dosažitelnou na trhu „běžně, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“, vhodné by bylo doplnit ještě dovětek „v daném místě“, neboť je to jistě okolnost, která má na cenu obvyklou vliv, ceny obvyklé „v tuzemsku“ se totiž podle lokalit mohou až diametrálně odlišovat, zejména v případě nemovitostí.

Na základě uvedených skutečností se tedy cenou obvyklou zřejmě oceňuje majetek (a služby), který je na trhu běžně a opakovaně obchodovatelný, přičemž ale při porovnání cen je nutno nepřihlížet k cenám, dosaženým v mimořádných případech, definovaných v zákoně. Tímto je vyřazena možnost ocenění cenou obvyklou nemalé části majetku a služeb, které jsou jednak definovány v § 1 zákona /2/, dále se jedná o majetek a služby, jejichž ceny jsou realizovány za mimořádných okolností definovaných v § 2 zákona /2/ a konečně se jedná i o majetek a služby, které nelze na trhu obchodovat „běžně, pravidelně a podle místních zvyklostí“.

Cenou obvyklou je tedy možno ocenit majetek a služby, obchodovatelné na trhu opakovaně. V takovém případě ocenění je nepochybně nutno použít především metodu srovnávací, jako pomocnou lze použít i kteroukoliv z dalších výše uvedených zbývajících metod, samozřejmě po náležité argumentaci. Pokud se však jedná o majetek a služby specifikované v § 1 odst. (3) zákona /2/, resp. o ceny za majetek a služby realizované za mimořádných podmínek podle § 2 zákona /2/ a konečně pokud se jedná o ceny za majetek a služby, u kterých nelze předpokládat obchodování na trhu běžně, pravidelně a podle místních zvyklostí, pak cenu obvyklou v takovýchto případech nelze stanovit (odhadnout).

Tržní hodnota

Podle definice EU: *Tržní hodnota* má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji. Definice IVSC/TEGoVA, která je chápána jako definice rozšiřující předchozí definici EU: *Tržní hodnota* je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle. Profesor Miloš Mařík, ředitel Institutu oceňování majetku Vysoké školy ekonomické v Praze a současný přední expert v oboru v ČR, upřesňuje dále tuto definici, že se má jednat o transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery, čímž zdůrazňuje nutnost nezohledňovat osobní poměry, zvláštní oblibu a stavy tísně, tedy požadavky výslovně zakomponované i v definici ceny obvyklé v ČR.

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

IVSC je zkratkou pro International Valuation Standards Committee, Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy, jehož členy je více než 60 zemí celého světa, včetně ČR. TEGoVA je zkratkou pro The European Group of Valuers' Associations (Skupina evropských sdružení pro oceňování), jehož členy je více než 30 evropských států, včetně ČR. Mezinárodní standardy vydávané těmito organizacemi jsou v civilizovaných státech světa a Evropy chápány jako zavazující, maximálně objektivní, v souladu s dlouhodobými i nejnovějšími poznatky expertů v oboru oceňování. Pouze v několika málo členských zemích s dosud ne zcela standardními tržními a právními poměry jsou preferovány výjimky od standardů těchto organizací, příkladem je i definice ceny obvyklé v ČR. Nepochybně se však jedná pouze o dočasný stav, dříve nebo později bude nutno i v ČR v rámci integrace do EU a dalších evropských či světových společenstev, definovat pojmy tak, aby byly srozumitelné i v jiných členských zemích a aby tedy byly kompatibilní s pojmy, standardně užívanými v těchto společenstvech, čemuž bude samozřejmě nutno přizpůsobit i legislativu v ČR.

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. Je historickým faktem, ať už je zveřejněna nebo uchována v tajnosti. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je přesným číslem. Naproti tomu *hodnota* je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

Cenou je specificky v ČR dále i částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům, než k prodeji, viz. § 1 odst. 2 zákona č. 526/90 Sb. Z uvedeného je zřejmé, že *cenu obvyklou* je z matematického hlediska možno patrně chápat jako „podmnožinu“ *tržní hodnoty*. Zatímco tržní hodnota se odhaduje pro jakýkoliv majetek (aktiva), který může být legálně obchodován na trhu, přičemž se může jednat i o zcela unikátní a ojedinělé případy, cena obvyklá se odhaduje pouze pro takový majetek a služby, jejichž ceny mohou být realizovány na trhu „běžně, pravidelně a podle místních zvyklostí“. Jestliže v případě ocenění cenou obvyklou je nutno použít především metodu srovnávací a ostatní metody se používají zpravidla pouze jako pomocné, pak v případě zjišťování tržní hodnoty nelze metodu srovnávací často použít vůbec (v případech unikátních prodejů není dostupná databáze realizovaných cen s potřebnou vypovídací schopností, tedy cen srovnatelných), expert je nucen použít další standardní metody oceňování a na základě provedené analýzy pak odhadnout meze očekávané tržní hodnoty, i pro případy majetku, který v daném místě nemusel být dosud vůbec obchodován nebo bývá obchodován jen velmi zřídka a ještě navíc ve velmi specifických podmínkách, v případech nemovitostí se jedná nejčastěji o spoluvlastnické podíly na nemovitostech, o budovy na cizích pozemcích, o nemovitosti s právně nedorušeným přístupem apod.

B.2 Věcná hodnota rezidenční nemovitosti podle LV č. 159

B.2.1 Rodinný dům č.p. 342

Reprodukční cena:

$$RC = 1.055 \text{ m}^3 \times 5.595 \text{ Kč/m}^3 \times 1,15 \times 0,75 = 1.055 \times 4.825,69 = 5.091.100,- \text{ Kč}$$

Věcná hodnota:

$$VH = 5.091.100 \times 0,45 = 2.290.995,- \text{ Kč}$$

1.105 m³ obestavěný prostor domu
5.595,- Kč/m³ jednotková cena dle ukazatelů /4/
1,15 index DPH 15 %

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

0,75	index podlaží, konstrukcí, vybavení a místních cen stavebních firem: dvoupodlažní, podsklepený dům, standardní velikost domu, zastaralé stavební řešení a vybavení, podstandardní ceny dodavatelů v místě
0,45	index zůstatkové hodnoty při opotřebení domu 55 %, viz. kap. A.4.1

B.2.2 Stavby příslušenství

Popis staveb viz. kapitola A.4.1. Věcnou hodnotu těchto staveb lze odvodit zjednodušeně odborným odhadem na bázi věcné hodnoty domu. Na základě zjištěného stavu stanovují poměr mezi věcnou hodnotou vedlejších staveb a věcnou hodnotou domu kolem cca 5 – 10 % a za tohoto předpokladu lze odvodit věcnou hodnotu staveb příslušenství částkou ve výši:

$$0,075 \times 2.290.995 = \dots\dots\dots 171.825,- \text{ Kč.}$$

B.2.3 Pozemky

Dle výpisu z KN /5/:

parcela č.	výměra m ²	druh pozemku	
st. 516	103	zastavěná plocha a nádvoří	
1724	3077	orná půda	
3890	122	ostatní plocha	celkem 3.302 m ²

$$\text{Cena pozemků: } 3.302 \text{ m}^2 \times 250,- \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 825.500,- \text{ Kč.}$$

250,- Kč/m² – jednotková obvyklá cena stavebního pozemku pro danou okrajovou část obce, klidná lokalita, plně zainvestovaná inženýrskými sítěmi, svažitý terén, nadstandardní velikost pozemku pro bydlení, s vysokým (dvoutřetinovým) podílem méně hodnotné zemědělsky užívané části, běžné ovocné i okrasné porosty

B.2.4 Věcná hodnota – rekapitulace

Objekt	Věcná hodnota
Rodinný dům	2.290.995,- Kč
Stavby příslušenství	171.825,- Kč
Pozemky	825.500,- Kč
Celkem (zaokrouhleně)	3.288 tis. Kč

B.3 Porovnávací hodnota

Po období stagnace a mírného poklesu cen rezidenčních nemovitostí po roce 2009 nastává od roku 2014 obrat v tomto negativním vývoji a ceny nemovitostí opět narůstají. Korytná je průměrně žádanou obcí pro bydlení ve své velikostní kategorii, s dlouhodobě stabilizovaným počtem obyvatel.

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !



Pro porovnání mám v databázi případ realizovaného prodeje rodinného domu v sousední obci Strání – Květná z roku 2017 za 2.400.000 Kč (*jednotková cena 9.600 Kč/m² UP*). Jednalo se o soliterní, jednopodlažní, částečně podsklepený rodinný dům s podkrovím, s byty 3+1 a 2+1 v přízemí a se 2 pokoji pro hosty v podkroví, bez garáže. Dům z roku cca 1926 je průměrně udržován, po rozsáhlé rekonstrukci v roce 2004 v dobrém stavu, vybavení je standardní, zčásti již mírně zastaralé (dřevěné stropy s rákosem, dřevěné prkenné podlahy apod.), nadstandardní jsou

zachovalé původní architektonické prvky na uliční fasádě. Vcelku bohaté příslušenství tvoří 2 velké, zděné a zrekonstruované hospodářské budovy, ve velmi dobrém stavu, dřevěná garáž, studna, zpevněné plochy, oplocení a přípojky sítí. Nemovitost je situována na JV okraji obce v lokalitě Květná, v ulici Slovenské, cca 200 m před hraničním přejezdem na Slovensko a téměř 3,5 km od centra obce, poměrně rušná lokalita u silnice I/54, se zástavbou rodinnými domy se zahradami, stabilizovaná obytná zóna plně vybavená technickou infrastrukturou, přístup je bezproblémový, přímo ze silnice. Základní parametry: ZP = 239 m², UP = 250 m², OP = 1.573 m³, pozemek 4.263 m².

Porovnání: *poloha mírně lepší, větší dům i pozemek, starší dům v porovnatelném stavu, vyšší hodnota příslušenství, větší atraktivita nemovitosti, realizovaná cena, jednotkovou obchodovatelnost oceňované nemovitosti odhaduji o cca 20 % nižší, tj. kolem cca 7.700 Kč/m² UP.*

Dále lze pro porovnání využít i aktuální nabídku prodeje rezidenčních nemovitostí v Korytné, na stránkách www.sreality.cz:



Prodej rodinného domu 270 m², pozemek 1 157 m²

Korytná, okres Uherské Hradiště

3 129 500 Kč (*jednotková cena 11.591 Kč/m² UP*)

Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji cihlový rodinný dům v Korytné o celkové podlahové ploše 270 m². Nemovitost se nachází v překrásném prostředí Bílých Karpat, které skýtají mnoho možností na turistický výlet, nebo procházku. Dům je velmi dobře architektonicky řešen a je proto uživatelsky pohodlný. Dům je posazen do krásné a prostorné zahrady s prolukou vedle domu, kterou se dá projít do horní

části, kde je zahradní posezení s krbem a letní kuchyní a kůlna na nářadí. Celkový dojem navozuje atmosféru rekreačního střediska, kde na Vás dýchne klid a pohoda.

V přízemí domu se nachází garáž, chodba, koupelna s prádelnou a plynovým bojlerem, plynový kotel a kotel na tuhá paliva, komora a schody na zahradu. V prvním patře je prostorný obývací pokoj propojený barem s kuchyní, zákoutí s krbem a balkon s krásným výhledem do krajiny. Přes zimní zahradu je možné projít do venkovní zahrady. V podkroví jsou tři pokoje a prostorná koupelna s WC a komfortně se dvěma umyvadly. Střeška je z betonové krytiny se střešními okny. Dům je možné užívat jako rodinný, nebo je možno z něho udělat penzion.

Topení je v domě jak plynové, tak i na tuhá paliva, voda z venkovního vodovodu a vlastní studna, elektřina 220 a 380 W. Průkaz energetické náročnosti budovy je „G“ mimořádně neekonomická (nebyl předložen PENB).

Pro případné dotazy a prohlídku kontaktujte našeho makléře. Zajistíme nejvýhodnější financování.

Celková cena: 3 129 500 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu

Aktualizace: 26.12.2017

ID: 3371827548

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 2

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

Užitná plocha: 270 m²

Plocha pozemku: 1157 m²

Porovnání: poloha je mírně lepší, dům je mírně větší, pozemek menší, novější dům v lepším stavu, vyšší hodnota příslušenství, s objekty pro relaxaci, podstatně vyšší atraktivita nemovitosti, nabídková cena, jednotkovou obchodovatelnost oceňované nemovitosti odhaduji o cca 35 % nižší, tj. kolem cca 7.500 Kč/m² UP.



Prodej rodinného domu 227 m², pozemek 892 m²

Korytná, okres Uherské Hradiště

1 390 000 Kč (jednotková cena 6.120 Kč/m² UP)

Nabízíme Vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení trojgenerační rodinný dům 6+2 s pozemky v obci Korytná 165687 52 Korytná okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj, to vše zapsané na LV č. 308 k. ú. Korytná (rodinný dům č. p. 165 na pozemku parc. č. St. 291 včetně pozemku parc. č. St. 291 a pozemků zahrady parc. č. 1388/1,

1388/2 a 1388/3), návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/3 k nemovité věci zapsané na LV č. 448 k. ú. Korytná (pozemek orné půdy parc. č. 4443) a návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/15 k nemovité věci zapsané na LV č. 502 k. ú. Korytná (pozemky trvalého travního porostu parc. č. 5760 a 5761).

NEMOVITOST JE PRAZDNOU - IHNEDE VOLNÁ.

V předmětném domě se nacházejí tři byty v zanedbaném stavu. V každém podlaží jeden. Vchod do domu je možný skrz dřevěné částečně prosklené dveře. Okna jsou původní dřevěná v zanedbaném stavu. V prvním nadzemním podlaží rodinného domu se nachází první byt, který je dispozičně členěn na předsíň, kuchyň, obývací pokoj, pokoj, WC, koupelna s vanou, sklad. Je zde také vstup na balkon. Z tohoto patra vedou schody do sklepa s kotelnou. Do druhého patra vedou další schody. Zde se nachází druhý byt s WC, jehož dispozice jsou obdobné jako bytu v prvním patře a dále vstup na terasu. Nad druhým nadzemním podlažím je dále podkrovní byt s balkonem a část neobývaného podkroví k uskladnění věcí.

V některých místech je omítka oloupaná. Na podlahách je dlažba a koberce. Celkově jsou vnitřní prostory v původním, zanedbaném a nevyužívaném stavu. Objevuje se špína, plíseň a opadaná omítka. Stavba je odpojena od elektřiny a plynovodu. K domu není přiveden vodovod. Nachází se zde společná studna. Není uzavřena smlouva na odečet vody. Vytápět lze rodinný dům ústředním plynovým topením.

V zadní části na dům navazuje nízká obytná část s jedním nadzemním podlažím, na jejíž střeše je terasa. Nachází se zde dvě obytné místnosti. V této části je možnost napojení na elektřinu, vodovod, ale k dispozici je pouze studená voda. Vytápět lze tuto navazující část lokálními tuhými palivy.

Dále je na pozemku umístěna stodola, kde, je také možnost napojení na elektřinu.

st. 291 - výměra 295 m² zastavěná plocha a nádvoří

- 1388/1 výměra 356 m² zahrada

- 1388/2 výměra 223 m² zahrada

- 1388/3 výměra 18 m² zahrada

- dále jsou v ceně nemovitosti spoluvlastnické podíly.:

o velikosti 1/3 k pozemkům zapsaných na LV č. 448 k. ú. Korytná viz. znalecký posudek

o velikosti 1/15 k pozemkům zapsaných na LV č. 502 k. ú. Korytná viz. znalecký posudek

Kupní smlouva se uzavírá přímo s insolvenčním správcem...!! Znalecký posudek na vyžádání k dispozici. Prodej se uskutečňuje v přímém prodeji nejvyšší nabídky mimo dražbu. Předložená cenová nabídka se ihned po přijetí předkládá insolvenčnímu správci a zajištěnému věřiteli - podávání cenových nabídek tak není časově vymezeno. Prodejem nemovitosti zanikají ze zákona veškeré finanční zástavy na nemovitosti - nemovitost je tak zcela oddlužena.

Celková cena: 1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: Prodej na základě soudního rozhodnutí - insolvenční prodej

Aktualizace: 13.03.2018

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

ID:3016651100
Stavba:Cihlová
Stav objektu:Před rekonstrukcí
Poloha domu:Samostatný
Umístění objektu:Okraj obce
Typ domu:Patrový
Podlaží:2
Plocha zastavěná:295 m²
Užitná plocha:227 m²
Plocha pozemku:892 m²
Plocha zahrady:597 m²
Voda:Dálkový vodovod
Topení:Ústřední plynové
Plyn:Plynovod
Odpad:Veřejná kanalizace
Elektrina:230V, 400V

Porovnání: poloha lepší, dům srovnatelné velikosti, pozemek je menší, dům v horším stavu, zanedbané příslušenství i pozemek, malá atraktivita nemovitosti, nabídková cena, jednotkovou obchodovatelnost oceňované nemovitosti odhaduji o cca 20 % vyšší, tj. kolem cca 7.300 Kč/m² UP.

Z hlediska obchodovatelnosti oceňované rezidenční nemovitosti čp. 342 jsou obecně **pozitivními faktory** především klidná poloha v neprůjezdné ulici, v místě jsou komunikace a veškeré sítě, vcelku optimální velikost domu pro běžnou rodinu, dům je plynofikován, pozemek má nadstandardní velikost, **negativní** je poloha na okraji obce, nekvalitní a neodborně provedená stavba domu, se zanedbanou údržbou a se zastaralým vybavením i architektonickým řešením, očekávané jsou nadstandardní náklady do oprav a údržby v dohledné době, podobně zanedbané jsou i pozemky a stavby příslušenství, málo atraktivní nemovitost, dům je energeticky vysoce náročný, nezateplený, pozemek má nevhodný, velmi protáhlý tvar, s vysokým podílem zemědělsky užívané části.

Na základě uvedených příkladů k porovnání na bázi jednotkových cen podle velikosti užitkových ploch (UP) a zejména na základě vlastních dlouhodobých zkušeností na daném tržním segmentu, očekávám porovnatelnou jednotkovou obchodovatelnost nemovitosti v daném případě kolem cca průměru uvedených porovnání, tj. kolem $(7.700 + 7.500 + 7.300) : 3 = 7.500$ Kč/m² UP, resp. celkově ve výši kolem $213,4 \text{ m}^2 \times 7.500 \text{ Kč/m}^2 = 1.600.500,-$ Kč. Tato hodnota odpovídá téměř 49 % věcné hodnoty 3.288 tis. Kč, což je v Korytné vcelku průměrná a zde plně akceptovatelná relace, odpovídající zjištěnému stavu nemovitosti a podmínkám místního trhu. Uvedený poměr cen má v dané lokalitě rostoucí tendenci s klesající velikostí a věcnou hodnotou nemovitostí a s rostoucí kvalitou nemovitostí.

Podle výše uvedených a předložených dokladů a provedenými závěry po důkladné analýze technických parametrů nemovitosti a parametrů tržního prostředí v dané lokalitě k datu ocenění, stanovuji porovnávací hodnotu rezidenční nemovitosti č.p. 342, užívané v jednom funkčním celku s pozemky p.č.st. 516, p.č. 1724 a p.č. 3890, zapsané v LV č. 159, s veškerými součástmi a příslušenstvím, částkou ve výši zaokrouhleně:

..... 1.600.000,- Kč.

B.4 Cena obvyklá

Cenu obvyklou vyjadřuje v podobných případech zpravidla nejlépe cena porovnávací, jejíž použití je předepsáno zákonem a jejíž věrohodnost bývá nejvíce ohrožena nedostatečnou databází realizovaných cen, resp. deformacemi databází úmyslně zkreslovaných cen při prodeji, ať už z důvodů daňových, z

NEPLATNÁ PRACOVNÍ KOPIE !

důvodů osobních poměrů k věci či k prodávajícímu, či z důvodů jiných. Stanovení ceny obvyklé je proto podmíněno nejen velmi dobrou znalostí trhu s nemovitostmi a dlouhodobým sledováním pohybů u jednotlivých tržních segmentů, ale především odborným posouzením rizik a jejich možného dopadu na tržní hodnotu majetku. Zejména některá právní rizika se mohou promítnout do tržní hodnoty velmi negativně a způsobit někdy až totální neprodejnost jinak kvalitní nemovitosti, tedy její nulovou tržní hodnotu. Jedná se o některá věcná břemena, právně nedořešený přístup k nemovitosti a celou řadu jiných.

Ve shora uvedené porovnávací hodnotě jsou v daném případě zohledněny veškeré technické parametry nemovitosti i běžné (obvyklé) pozitivní a negativní faktory trhu a tato porovnávací hodnota má tedy vysokou vypovídací schopnost o ceně obvyklé. Cenu obvyklou oceňovaných nemovitostí, se všemi součástmi a příslušenstvím, stanovuji proto na úrovni jejich porovnávací hodnoty ve výši:

..... **1.600.000,- Kč.**

Poznámka: Vlastnická práva jsou v daném případě omezena zástavním právem smluvním ke všem oceňovaným nemovitostem, ve prospěch ČMSS, a.s., ze dne 20.8.2012, na pohledávku meziúvěru a úvěru. Zástavní práva na nemovitostech se oceňují obvykle ve výši nesplacené části úvěru, včetně příslušenství, k datu ocenění. V daném případě nebyla tato data k dispozici a proto nebylo možno uvedené omezení vlastnického práva promítnout do ceny nemovitostí. Zjištěná cena obvyklá je proto stanovena ve výši bez zohlednění uvedených omezení vlastnického práva právem zástavním.

C Závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitých věcí – pozemků p.č.st. 516, p.č. 1724 a p.č. 3890, včetně rodinného domu č.p. 342 a dalších součástí a příslušenství, zapsaných v LV č. 159 pro k.ú. a obec Korytná, okres Uherské Hradiště, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, ke dni 26.2.2018.

Na základě požadavku podle cenového předpisu /2/, je vyčíslena *cena obvyklá* metodou porovnávací hodnoty k uvedenému datu částkou ve výši:

1.600.000,- Kč,

slovy: jedenmilióšestsettisícKč.